



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S ØSTERGADE, ASSENS**  
**VIBÆKVEJ 100, BRYLLE, 5690 TOMMERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**23. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 19. maj 2016

---

Susan Aino Kjær

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Østergade, Assens Vibækvej 100, Brylle 5690 Tommerup
	CVR-nr.: 16 97 23 71
	Stiftet: 30. december 1992
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Niels Jørgen Hansen
<b>Komplementar</b>	Østergade 22-26, Assens ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Østergade, Assens.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. januar 2016

Daglig ledelse

---

Niels Jørgen Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i K/S Østergade, Assens*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade, Assens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 22. januar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Østergade 22-26, Assens. Ejendommen er udlejet til erhvervsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et resultat på 202 tkr. mod 194 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Østergade, Assens for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>406.945</b>	<b>405.271</b>
Af- og nedskrivninger.....		-63.280	-63.280
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>343.665</b>	<b>341.991</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-142.064	-147.764
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>201.601</b>	<b>194.227</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		201.601	194.227
<b>I ALT</b> .....		<b>201.601</b>	<b>194.227</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		2.060.120	2.123.400
Materielle anlægsaktiver.....		2.060.120	2.123.400
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.060.120</b>	<b>2.123.400</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		0	1.656
Andre tilgodehavender.....		7.283	5.174
Tilgodehavender.....		7.283	6.830
Likvider.....		540.248	394.367
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>547.531</b>	<b>401.197</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.607.651</b>	<b>2.524.597</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		-1.573.216	-1.573.216
Overført overskud.....		395.828	194.227
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1</b>	<b>-1.177.388</b>	<b>-1.378.989</b>
Nykredit.....		3.106.842	3.264.184
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	3.106.842	3.264.184
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	156.132	151.336
Anden gæld.....		522.065	488.066
Kortfristede gældsforpligtelser.....		678.197	639.402
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.785.039</b>	<b>3.903.586</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.607.651</b>	<b>2.524.597</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>1</b>
		Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	-1.573.216		194.227	-1.378.989	
Forslag til årets resultatdisponering.....			201.601	201.601	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>-1.573.216</b>		<b>395.828</b>	<b>-1.177.388</b>	
<p>Selskabskapitalen er forøget med 201.601 kr. og andrager pr. 31. december 2015 552.112 kr.                      Restindskudsforpligtelsen udgør 1.729.500 kr.                      Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.</p>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Nykredit.....	3.415.520	3.262.974	156.132	2.445.996	
	<b>3.415.520</b>	<b>3.262.974</b>	<b>156.132</b>	<b>2.445.996</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>3</b>
Ingen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>4</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.263 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.060 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen for matr. nr. 148, Assens Bygrunde er afgivet følgende sikkerheder:                      Pantebrev 25 tkr. i Østergade 22, 24 og 26, Assens.</p>					